

Пояснения към финансовия отчет

1. Информация за дружеството

ЕЛАНА Фонд за земеделска земя АДСИЦ (старо наименование СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в България по реда и условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация.

Съдебната регистрация на дружеството е с Решение № 1 на Софийски градски съд, фирмено дело № 4994/2006 г. с ЕИК 175085923.

Дружеството е със седалище и адрес на управление в Република България, гр. София, ул. „Кузман Шапкарев“ № 4.

Адресът за кореспонденция на дружеството е гр. София 1756, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет.12.

Банка Депозитар на Дружеството е ОББ АД.

Обслужващо дружество е Агромениджмънт ООД, което след одобрение от КФН с Решение № 1293-ЗДСИЦ от 10.12.2019 г замени Статус Имоти Мениджмънт ООД.

Към 30.09.2022 г. в Дружеството има назначен един служител.

1.1. Предмет на дейност

Основният предмет на дейност на Елана Фонд за земеделска земя АДСИЦ /ЕФЗЗ АДСИЦ/ е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в земеделска земя. Основната дейност на Елана фонд за земеделска земя АДСИЦ е да организира закупуването, отдаването под аренда, постепенната концентрация и окрупняване на портфолиото от земеделски земи и последващата им продажба.

Специалното законодателство, касаещо дейността на Фонда се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Въз основа на тях Фонда подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН).

С Решение № 1130-ДСИЦ от 22.11.2006 г. на Комисията за финансов надзор, ЕЛАНА Фонд за земеделска земя АДСИЦ е лицензирано да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) – лиценз от КФН №36-ДСИЦ/30.11.2006г. Във връзка с извършената промяна на наименованието и адреса на управление на Дружеството, одобрена с решение № 1279-ДСИЦ от 03.12.2019г. на КФН, лицензът на Дружеството е преиздаден с № 75-ДСИЦ/10.02.2020г.

С Решение № 618-ПД от 04.04.2007 г. на Комисията за финансов надзор дружеството е вписано като публично дружество в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа.

1.2. Собственост и управление

Към 30.09.2022 г. Дружеството е с регистриран капитал от 8 962 885 лв. (осем милиона деветстотин шестдесет и две хиляди осемстотин осемдесет и пет лева), разпределен в същия брой обикновени поименни и безналични акции с право на глас с номинал 1 лв. (един лев) всяка.

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Междинен съкратен финансов отчет
30 септември 2022 г.

Акционерна структура към 30.09.2022 г., отразяваща лицата притежаващи над 5% от капитала е следната:

Акционери, притежаващи над 5% от регистрирания акционерен капитал	Брой акции	% от капитала
Таня Белиато	1 118 750	12.48%
Армекс Трейд ЕООД	694 125	7.74%
УПФ ДСК Родина	589 995	6.58%
Horizon Platinum Portfolio	965 300	10.77%
Сайт Граунд Хостинг ЕООД	1 000 005	11.16%
Димитър Сулев	820 000	9.15%
Беллиато Раффаеле	1 121 250	12.51%
Други акционери под 5%	2 653 460	29.61%
Общо	8 962 885	100.00%

Посоченият процент на притежаваните акции е закръглен до втория знак след десетичния символ, съгласно стандартния математически принцип за закръгление.

ЕЛАНА Фонд за земеделска земя АДСИЦ е публично дружество и съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа неговите акции се търгуват на алтернативен пазар на Българска Фондова Борса BaSE с борсов код 6ST.

Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав:

1. Георги Валентинов Малинов – изпълнителен директор
2. Стоян Атанасов Недев – Председател на СД
3. Златена Михайлова Златева – член на СД

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Георги Валентинов Малинов.

В дружеството е създаден Одитен комитет, в състав:

1. Десимира Илиева Денчева;
2. Галя Стоилова Василева;
3. Велина Любомирова Савчева.

Мандатът му е изтича през 2022 г.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен съкратен финансов отчет за период от 1 януари 2022 г. до 30 септември 2022г. е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно МСФО и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2021 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Междинният съкратен финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева

(‘000 лв.) (включително сравнителната информация за 2021 г.), освен ако не е посочено друго.

Този междинен съкратен отчет е индивидуален.

Междинният съкратен финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от въздействието на пандемията от коронавирус Covid-19, както и от започналата военна инвазия в Украйна.

Пандемия от коронавирус (COVID-19)

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13.03.2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец, което впоследствие бе удължено многократно и прерасна в удължавана периодично извънредна епидемична обстановка до 31 март 2022 г., като считано от 01 април 2022 г. тя бе отменена.

Дейността на Дружеството бе повлияна от световната пандемия от Covid-19 - имайки предвид спецификата на дейността на дружеството и активите, в които то инвестира, и доколкото голяма част от контрагентите на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АД (продавачи на земеделски земи) попадат в най-рисковите възрастови групи на обществото, то тази пандемична обстановка и наложените мерки, оказаха негативен ефект върху инвестиционната дейност на Дружеството. Очакванията на мениджмънта са, че отминаването на поредната вълна на кризата и най-вече успешното приключване на ваксинационната кампания в страната, ще доведе до нормализиране на икономическата среда в страната, което неминуемо ще повлияе положително и на дейността на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ.

Също така ръководството не идентифицира значителни рискове, които могат да доведат до съществена корекция на балансовите суми на активите и пасивите в рамките на настоящата финансова година или в бизнес модела на Дружеството.

Към датата на съставяне на финансовия отчет карантинните мерки и ограничения са само препоръчителни. Не е възможно надеждно да се оцени потенциалното въздействие, положително или отрицателно, след датата на отчитане.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Общи положения и нови стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2022 г.

Този междинен съкратен финансов отчет е изготвен съгласно приетата счетоводна политика в последния годишен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2021г. с изключение на прилагането на новите стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са задължителни за прилагане за първи път от финансовата година, започваща на 1 януари 2022 г.

3.2. Промени в приблизителните оценки

При изготвянето на междинни финансови отчети ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Междинен съкратен финансов отчет
30 септември 2022 г.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения междинен съкратен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2021 г.

3.3. Управление на риска относно финансовия риск

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са пазарен риск, кредитен риск, ликвиден и лихвен риск.

Междинният съкратен финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2021 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

4. Инвестиционни имоти

Изменението в балансовата стойност на инвестиционните имоти през отчетния период може да бъде анализирана както следва:

	Площ дка	Земеделски земи '000 лв.	Общо '000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2022 г.	6 423	5 684	5 684
Придобити за периода	656	415	415
Приходи от последваща оценка по справедлива стойност	-	-	-
Балансова стойност към 30 септември 2022 г.	7 079	6 099	6 099

Всички притежавани имоти са на територията на страната.

Изменението в балансовата стойност на инвестиционните имоти през 2021 г. може да бъде анализирана както следва:

	Площ дка	Земеделски земи '000 лв.	Общо '000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2021 г.	2 141	1 786	1 786
Придобити за периода	4 282	3 294	3 294
Приходи от последваща оценка по справедлива стойност	-	604	604
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	6 423	5 684	5 684

Към 31 декември 2021 г. инвестиционните имоти на Дружеството са оценени по справедлива стойност от независим лицензиран оценител.

Методът за оценка, приложен от независимите оценители е този на “Справедливата стойност”. Справедлива стойност е оценената сума, която отразява данни и обстоятелства към датата на оценката, свързани с конкретна, действителна или потенциална реализация на оценявания обект/ актив между идентифицирани страни.

Пазарът, на който се извършва тази сделка се счита, че е достъпен за интересуващите се „продавачи“ и „купувачи“.

Съобразявайки се с конкретните особености на имотите – местоположение, площ, макроикономическа обстановка в страната, състояние на пазара на земеделски земи в страната и района, справедливата стойност се определя, като се използват следните два основни подхода, със съответните им методи за извеждане на стойността: метод на „Пазарните сравнения (аналози)“ и „Приходен метод/Директна капитализация на дохода“.

Съгласно метода на „Пазарните сравнения (аналози)“ оценката е резултат от пряко сравнение на оценявани имоти, като се извършва анализ и подходяща корекция на близки по време продажби или офертни на имоти с подобни характеристики, за да се достигне до индикация за най-вероятната им стойност. При оценката по този метод са използвани цени от реално сключени сделки и офертни цени за сравними имоти.

При приходния метод се приема, че оценката е резултат от пряко прилагане на показателите, свързани с дохода от земеделска продукция, който дава земята и който се капитализира във връзка с ежегодното ѝ стопанисване, защото земята съществува вечно. Прието е, че когато периодът е безкрайно дълъг, бъдещите парични доходи могат да се разглеждат като пожизнен, вечен доход.

Справедливата стойност на конкретните имоти се определя, след анализ на резултатите по двата подхода. С цел максималното ѝ приближаване до съществуващите пазарни нива на цените на земеделските земи, е прието, че двата подхода имат приблизително равни значимости в по – голяма част от землищата, като на места тези съотносими тегла са съобразени с пазарната конюнктура на районите.

Основните фактори, които са оказали влияние при формиране на цената на имотите са площ на имота, местонахождение, вид и категория (НТП), комасация/концентрация.

Върху инвестиционните имоти няма ограничения за правото на ползване и същите не са предоставяни като обезпечение.

Към 30.09.2022 г. Дружеството е отдало по договори за наем и аренда:

- За 2021/2022 стопанска година - 6 470.36 дка земеделски земи с балансова стойност 5 769 хил. лв. / към 31.12.2021 г. – 6 406.988 дка земеделски земи с балансова стойност 5 672 хил. лв. / ;
- За 2022/2023 стопанска година - 7 031.343 дка земеделски земи с балансова стойност 6 097 хил. лв.

5. Търговски и други вземания

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Междинен съкратен финансов отчет
30 септември 2022 г.

	‘000 лв.	‘000 лв.
Вземания от клиенти по наеми и аренды	10	28
Подотчетни лица	10	10
Търговски и други вземания	20	38

Към 30 септември 2022 г. Дружеството е събрало 96.29 % от вземанията си по сключените договори за наем и аренда за стопанската 2021/2022 година (31 декември 2021 г.: 44.85%), както и 100 % от вземанията си за стопанската 2020/2021г.

По сключените договори за наем и аренда за следващата стопанска 2022/2023 година, към края на отчетния период ЕЛАНА Агрокредит АД е събрало авансово 61.48 % от вземанията си.

6. Парични средства

Паричните средства включват следните компоненти:

	30.09.2022 ‘000 лв.	2021 ‘000 лв.
Парични средства в брой и в банки:		
- български лева	302	136
Краткосрочни банкови депозити в лева	3 500	3 900
	3 802	4 036

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

7. Собствен капитал

7.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 8 962 885 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1,00 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	30.09.2022 ‘000 лв.	2021 ‘000 лв.
Издадени и напълно платени акции:		
- в началото на годината	8 963	8 963
- издадени през годината	-	-
Акции издадени и напълно платени	8 963	8 963
Общо акции, оторизирани към края на периода	8 963	8 963

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен както следва:

30.09.2022	2022	2021	2021
Брой акции	%	Брой акции	%

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Междинен съкратен финансов отчет
30 септември 2022 г.

Димитър Сулев	820 000	9.15	820 000	9.15
Таня Белиато	1 118 750	12.48	1 118 750	12.48
Беллиато Раффаеле	1 121 250	12.51	1 121 250	12.51
Сайт Граунд Хостинг ЕООД	1 000 005	11.16	1 000 005	11.16
Армекс Трейд ЕООД	694 125	7.74	694 125	7.74
УПФ ДСК Родина	589 995	6.58	589 995	6.58
Horizon Platinum Portfolio	965 300	10.77	1 067 700	11.91
Други акционери под 5%	2 653 460	29.61	2 551 060	28.47
		100.00		100.00

7.2. Премиен резерв

Разликата между емисионната стойност и номиналната стойност на емитираните акции от увеличението на капитала е отнесена в "Премиен резерв" на Дружеството, съгласно чл. 176, ал.3 от Търговски закон. Премийните резерви могат да бъдат използвани само за покриване на загуби от минали години.

	Премиен резерв '000 лв.	Общо '000 лв.
Салдо към 1 януари 2021 г.	10	10
Салдо към 31 декември 2021 г.	10	10
Салдо към 1 януари 2022 г.	10	10
Салдо към 30 септември 2022 г.	10	10

8. Търговски задължения

	30.09.2022 '000 лв.	2021 '000 лв.
Задължения към доставчици	34	26
	34	26

Не са представени справедливи стойности на търговските и други задължения, тъй като поради краткосрочния им характер, ръководството на Дружеството счита, че стойностите, по които те са представени в отчета за финансовото състояние, отразяват тяхната справедлива стойност.

9. Възнаграждения на персонала

9.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30.09.2022 '000 лв.	30.09.2021 '000 лв.
Разходи за заплати	(11)	(12)
Разходи за социални осигуровки	(1)	(1)
	(12)	(13)

9.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

Задълженията към персонала се състоят от следните суми:

	30.09.2022 '000 лв.	2021 '000 лв.
Задължения за заплати	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

10. Задължения за дивиденди

Съгласно чл.29 от ЗДСИЦДС Дружеството е задължено да разпределя като дивидент не по – малко от 90% от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл.29, ал. 3 от същия закон.

С решение на Общото събрание на акционерите от 26.05.2022г. е прието Дружеството да разпредели като дивидент 100 % от печалбата си за 2021г., определена по реда на чл.29, ал. 3 от ЗДСИЦДС.

В изпълнение на горесцитираните разпоредби на закона, Дружеството е отчело задължение за дивидент, формирано както следва:

	2021 '000 лв.
Счетоводна печалба (загуба), съгласно отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	622
Корекции по реда на чл.29, ал. 3 от ЗДСИЦДС:	
- Приходи от последваща оценка на имоти	(604)
- Печалба от продажба на недвижими имоти	-
- Положителна разлика между приходи от продажба на недвижими имоти и историческата им цена на придобиване	-
Коригиран финансов резултат за периода - печалба	<u>18</u>
Дивидент за разпределение	100%
Задължение за дивидент	<u>18</u>

Дивидентът е изплатен на акционерите през м.07.2022г.

11. Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти

	30.09.2022 '000 лв.	30.09.2021 '000 лв.
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	204	60
	<u>204</u>	<u>60</u>

Към 30.09.2022 г. Дружеството е отдало по договор за наем и аренда за стопанската 2021/2022 година 6 470.36 декара земеделски земи. / към 31.12.2021 г. – 6 406.988 дка/

„ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ
Междинен съкратен финансов отчет
30 септември 2022 г.

Приходите от аренда и наем през текущия и съответно сравнителния му период са отразени в отчета за всеобхватния доход.

12. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30.09.2022 '000 лв.	30.09.2021 '000 лв.
Такси – държавни, нотариални, лицензионни	(7)	(8)
Одит	(4)	(1)
Брокерски комисиони	(4)	(2)
Разходи за оценки	-	(1)
Други разходи	(1)	-
	<u>(16)</u>	<u>(12)</u>

13. Възнаграждение обслужващо дружество

	30.09.2022 '000 лв.	30.09.2021 '000 лв.
Възнаграждение обслужващо дружество	(108)	(59)
	<u>(108)</u>	<u>(59)</u>

В съответствие с изискванията на ЗДСИЦ, ЕЛАНА Фонд за земеделска земя АДСИЦ не може само да осъществява инвестициите си и да управлява придобитите имоти, а следва тази дейност да бъде възложена на едно или повече Обслужващи дружества (ОД). За тази цел е сключен договор с „Агромениджмънт“ ООД.

За своите услуги ОД получава следните възнаграждения:

- 0,35% на тримесечие – само и единствено от инвестираните средства, т.е. от стойността на придобитите имоти от ЕФЗЗ АДСИЦ към края на съответното тримесечие при инвестиции до 20 млн. лева и 0,25% при инвестиции над 20 млн. лева;
- success fee - 10% от ефективно събраните плащания от наеми/ренти на отдадените под наем/аренда имоти;
- success fee - 10% от печалбата, определена след корекция на финансовия резултат, съгласно чл.29, ал.3 от ЗДСИЦДС.

Възнаграждението на „Агромениджмънт“ ООД към 30.09.2022 г. е в размер на 108 хил. лв., (вкл. ДДС, имайки предвид че ЕЛАНА Фонд за земеделска земя АДСИЦ няма право на приспадане на данъчен кредит).

14. Финансови разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

30.09.2022 '000 лв.	30.09.2021 '000 лв.
------------------------	------------------------

Банкови комисионни за текущо обслужване	(2)	(3)
	<u>(2)</u>	<u>(3)</u>

15. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството към 30.09.2022 г. включват ключов управленски персонал на Дружеството.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

15.1 Сделки с ключов управленски персонал

Ключовия управленски персонал на Дружеството включва членовете на съвета на директорите.

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	30.09.2022 '000 лв.	30.09.2021 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати	(8)	(9)
Разходи за социални осигуровки	-	-
Общо възнаграждение	<u>(8)</u>	<u>(9)</u>

През периода на отчета членове на ключовия управленски персонал не са получавали заеми. Неизплатените възнаграждения към ключов управленски персонал към 30.09.2022 г. са представени на ред „Задължения към персонала и осигурителни институции“ в Отчета за финансовото състояние.

16. Събития след края на отчетния период

На 24 февруари 2022 г. Руската Федерация започна военна инвазия в Украйна. В резултат на тези действия на Русия бяха наложени редица различни икономически и финансови санкции от Европейския съюз и други страни. Очакванията са в средносрочен и дългосрочен план те да имат всеобхватен негативен ефект и върху световната икономика и различни сфери на обществения живот. Ситуацията е много динамична и непредсказуема и потенциално всеобхватна, поради което на този етап на практика Ръководството на Дружеството не е в състояние да направи надеждна прогноза за потенциалното количествено въздействие на военната криза.

Не са възникнали коригиращи събития или значителни не коригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

17. Одобрение на финансовия отчет

Междинният финансов отчет към 30 септември 2022 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 25 октомври 2022 г.